



Ruinerne af en by, der aldrig blev færdig

Med byen som vidne

Ulfstjerne, Michael Alexander

Publication date:
2014

Document version
Tidlig version også kaldet pre-print

Citation for published version (APA):

Ulfstjerne, M. A. (2014, apr. 27). Ruinerne af en by, der aldrig blev færdig: Med byen som vidne.
<http://baggrund.com/ruinerne-af-en-der-aldrig-blev-faerdig/>

Ruinerne af en by, der aldrig blev færdig

Michael Alexander
Ulfstjerne

/

27. april 2014



FOKUS: MED BYEN SOM VIDNE - Hvad kan byen fortælle os om den verden, som vi lever i? Hvad sker der, hvis vi udspørger den historiske og moderne by? I løbet af hele maj måned sætter vi her på Baggrund fokus på arkitektur, byer og byplanlægning. Vi har spurgt en række forskere og skribenter, hvad den moderne by, byudviklinger og bytendenser kan fortælle os om vores liv, vores samfund, vores politiske og sociale situation og vores verden.

Ordos blev kaldt det "kinesiske Dubai", men bag plakaterne af de luksuriøse byggerier med Hugo Boss-butikkerne og Gucci-butikkerne ligger ruinerne af en by, der aldrig blev færdig. Michael Alexander Ulfstjerne har været i Ordos og skriver om det kinesiske byggeboom og disse utidige ruiner, der i Ordos bliver kaldt *lan wei* – aborterede bygninger.

Ordos by, 2012

Nye, men allerede slidte reklamer for luksusejendom toner frem som et indeks over byens flygtige himmelkurs og efterfølgende forfald. De hensygnede farver og overflader vidner ikke kun om Ordos-plateauets hårde og omskiftelige vejr. For kaster vi et blik bag kulisserne mødes man af ruinerne af et af Kinas mest omstridte

eksempler på byudvikling: millioner af ubrugte kvadratmeter i form af halvfærdige højhuse, øde indkøbscentre, og tomme beboelsesdistrikter, der i krisens malstrøm nu afslører et debris af nærmest episke dimensioner.

Ordos er et eksempel på en kinesisk vækstby, der rejser spørgsmålet om hvorvidt fast ejendom, i en sådan kontekst, i virkeligheden bedre ville kunne forstås med begrebet *flydende ejendom* – om *real estate* her snarere er en slags *un-real estate*. Essayet udspringer af længerevarende feltstudier foretaget blandt beboere i Ordos, en vækstregion i Indre Mongoliet, der ved slutningen af 2011 faldt ned i en dyb afgrund af gæld, materiel og social ruin.

Da kinesiske lokalregeringers skattekister er stærkt afhængige af et omfattende lejemarked for jordlodder er de umiskendeligt tæt forbundet til byggesektoren. Dette har været en af hovedårsagerne til ejendomsboomet i Kina. Uafsluttede bygninger hører til et af boomets bivirkninger og er et fænomen der, i stadig stigende grad, præger Kinas bymiljøer. En kritisk betegnelse der er dukket op er *lan wei lou* eller bare *lan wei*: oversat som "aborterede bygninger" eller "rådne slutninger". Betegnelsen, der med sine dystre associationer om forfald og råddenskab, kaster lys over nogle af de skyggesider der kendetegner den kinesiske byggeindustri: ofte forbundet med korruption af embedsmænd, kortsigtet spekulation og uholdbar finansiering.

Det uafsluttede byggeri indskrives sig i den bølge af spekulativ ejendomsudvikling som også manifesterede sig i Spaniens byggesektor-drevne økonomis bratte nedtur samt i de irske "spøgelses ejendomme" (*ghost estates*). Alle eksempler vidner om hvilke følger det kan få når overophedede ejendomsmarkeder bliver intimt forbundet med mere populære forestillinger om det gode liv. Dertil kommer overtrædelser af lokale byggereguleringer, skrøbelige finansieringsformer, og, særligt karakteristisk for Kina, den udbredte form for profitabelt samtykke der kan findes mellem magtfulde udviklere i ejendomssektoren og højerestående kadrer i kinesiske lokalregeringer.

Uafsluttet byggeri bliver i dette lys, et billede på materielt såvel som moralsk forfald. Ofte bliver ejendoms kollaps sidestillet med ideer om spekulation, grådighed, manglende moral. I den bredere optik bliver fallerede stats projekter forklaret ud fra en lignende universalistisk logik om dårlig planlægning og kortsigtede mål.

Men tager vi os tid til at dvæle længere ved disse uafsluttede byggerier rejser der sig nye spørgsmål, der ikke bare udlægger Ordos som den sidste i rækken af kapitalistiske falliterklæringer.

Ordos-modellen

I 2008 blev Ordos officielt udnævnt som en økonomisk succeshistorie fra Kinas tilbagestående regioner. "Ordos-modellen" vandt indpas som en model der skulle fordre hurtigere vækst og urbanisering ved at fordele profitten fra regionens intensive ressourceindustri. Det skete gennem generøse kompensationer for genhusning til de bønder, hvis jord skulle bruges til nye bymiljøer eller ressourceudvinding. Ligeledes blev allerede eksisterende bymiljøer også moderniseret, hvilket betød, at beboere oftest både blev kompenseret økonomisk og genhuset i moderne lejlighedskomplekser.

"Ordos-modellen" affødte efterfølgende udtrykket "Ordos hastighed", der henviser til den fart hvormed en by kunne springe fra at være en ubetydelig udørk til på få år at fremvise Kinas højeste vækstrater og boltre sig i modernistiske bydistrikter. Et stort urbant spring fremad. Foruden de generøse kompensationer skabte den omfattende og hastige modernisering af de fysiske omgivelser en forestilling om at væksten ville fortsætte og at penge investeret i fast ejendom aldrig ville miste deres værdi.



Jernboblén

"Det kan da godt være det ligner en boble. Men i så fald, ja, så er det en jernboble. Én der umuligt kan briste" –

Sådan udtalte en lokal regeringsansat i sommeren 2011. Ifølge den lokale udlægning, var det tværtimod omverdenen og de besøgende horder af fotojournalister, der med deres overfladiske og tarvelige dækning fordrejede den lokale udvikling med beskyldninger om "moderne spøgelsesbyer" og "spekulative bobler". Udtalelsen kan endda betragtes som moderat i forhold til hvordan den bredere befolkning blankt afviste ethvert rygte om at udviklingen var en boble; men den viser hvordan lokale forestillinger om fast ejendom kombineret med en fejende modernisering og udvidelse af byrummet, skabte grobund for hvad der kun ét år senere skulle vise sig at være et skrækeksempel på krise og urbant forfald i Kinas ressourcestærke randområder.

Ejendomsmarkedet i Ordos bejlede til to centrale forestillinger om ejendom: dels skrev muligheden for luksuslivet sig ind i drømme om social opstigning; og dels blev ejendom betragtet som en langsigtet investering, af mange oplevet som en opsparingskonto støbt i cement. Reklamefacaderne opstillede hypotetiske spørgsmål som: "hvor vil du investere dine penge – aktier, obligationer, lån, en bankopsparing? I dit hjerte står det allerede klart – i ejendom her". En anden spurgte: "hvor skulle du ikke deltage i overklassens luksusliv? Kontakt os på VIP nr. ...". Med få undtagelser kunne alle pludselig blive en VIP. De generøse kompensationer for landbrugsjord og genhusning, havde gjort en stor del af de nu jordløse bønder til nyrige. Dertil berigede mange sig ved at give højrente lån til lokale ejendomsudviklere og var derfor ikke afhængige af at udføre dårlig betalt og stigmatiserende arbejde i byen som at samle affald, feje gader, eller køre taxi – oftest de eneste jobs der er til rådighed for den lavt uddannede gruppe af genhusede bønder. Men nu kunne selv de ringe VIP numre og deltage i overklassens luksusliv.

Sådanne påmindelser var ofte prydet med billeder af de daværende fremtidige luksus ejendomme, gerne fiffet op med illustrationer af penge, i overflod. På én facade strakte et kæmpe dollar tegn sig op fra hjertet af et amerikansk finansdistrikt. En anden facade viste et hav af guldmønter i en tornadolignende formation der flåede igennem et bydistrikt, hvormed den materielle by i guldornadoens destruktive kølvand omdannede sig til en flod af rent guld.

I tiden op til krisen blev uafsluttet byggeri opfattet som et løfte der snart ville blive indfriet. Ét, der gav grobund for en *ondartet optimisme*, der forhindrede de fleste i at gardere sig imod krisen. Eller rettere, på en måde var byens fremtid opskrevet så stærkt at mennesker ikke kunne eller ville se det dér ikke var, nemlig beboere. Med andre ord, folk lod ikke til at bide mærke i hvad der var der, i overflod. Nemlig tomheden.

Hvis manglen på folk ellers blev bemærket i samtaler blev den enten forklaret som et simpelt spørgsmål om tid før de ville komme. Ellers blev tomheden udlagt som ”god plads”, og hurtigt sidestillet med en luksus der tilfaldt få i Kina. Endnu ikke beboet luksus ejendom indgød derudover lokale med en følelse af muligheder – manglende beboere var et tegn på at man kunne besidde dette rum. Det igangværende byggeri der omgav folk på alle sider skabte grobund for en udbredt forestilling om at fremtiden endelig var på vej til et sted der havde stået stille længe nok: en følelse der gjorde at folk oftest så igennem fingrene med overskridelser af byggeregulering, ulovligt byggeri på landbrugsjord, korruption iblandt kadrer på alle niveauer, foruden den lokale låneøkonomi, der for udenforstående i stadig større grad tog sig ud som et stort pyramidespil.

’Når enden er ræddet’ – Ordos 2012

Ifølge lokale kilder stoppede 80% af byggeriet da krisen indtraf. Aborterede bygninger og de rådne slutninger blev byens nye varetegn. Selv regeringens hastige modernisering og byudvidelsestiltag måtte slække på farten. Dertil måtte en stor del af de migranter der var nyligt ankomne for at tage del i hvad der efterhånden var kendt som ”Kinas Dubai” atter se sig om efter arbejde andetsteds. I takt med at byggeriet stoppede, indtraf en underlig stilhed i byen. Hastigheden lod til være slået bak. Da langt de fleste lokale familier havde investeret i fast ejendom eller investeret alt i de private højrente lån der understøttede byggeboomet, stod de tomme byggepladser ikke blot som materielt forfald eller kortsigtet planlægning, men mere som uforløste drømme; et kollektivt sort hul der havde opslugt deres livsopsparinger.



Flere steder i Ordos var det svært at afgøre hvad enten bygninger aldrig blev helt færdiggjort eller blot forfaldt så hurtigt at de tog sig ud som om byggeriet aldrig blev ført til ende. Selv i de bygninger der var blevet færdiggjort i

tide til, om end kortvarigt, at kunne huse beboere og spirende virksomheder, resulterede manglende vedligeholdelse og dårlig byggekvalitet i at forfaldet hastigt tog om sig. Landskabet af forladte byggepladser og ubevægelige kraner blev fulgt af en radikal ændring i hvordan uafsluttet byggeri indskrev sig i de lokales livsverden. De selvsamme bygninger skiftede fra at være et symbol på fremdrift, personlig vinding og moderne byliv, til pludselig at være ruiner i udtrykkets bredeste forstand.

Utidige ruiner

I starten af de 20 århundrede formulerede Georg Simmel sin klassiske teori om ruiner. I denne ses arkitekturen som en slags balance og samspil imellem naturens kræfter og menneskets stræben (*Geist*). Ruiner vidner derfor både om forfaldets æstetik og om menneskets forestillingsevne og udfoldelsesrigdom. Simmel betragtede denne balance som den udfolder sig forskelligt igennem en bygnings liv. Som bygningen står færdig er naturen kuert men latent til stede, hvorimod når bygningen endelig giver under for forfaldet, vil naturen igen brede sig over materialet som en patina og i sidste ende langsomt opsluge den.

Ruinen kondenserer dermed en slags rejse igennem en bygnings levetid der ender med en "tilbagevenden", hvor ånden efter at have holdt stand imod naturen tyngde, igen indfinder sig side om side med naturen. Implicit i Simmels idé om ruinen er forestillingen om en bygnings naturlige livscyklus. Hvordan ville denne tage sig ud hvis bygningen blev ruin før dens afslutning? Hvis ånden blev aborteret før den havde udfoldet sig? Hvilke intentioner ligger der i arkitektur der ikke færdiggøres?

Det kinesiske udtryk *lan wei* indfanger netop forestillingen om at bygninger aborteres, bliver ruiner før tid. *Lan wei* står i kontrast til antikkens ruiner og forladte steder der emmer af historie, aura, patina og imperiers forfald; de nye ruiner er mere kendetegnet ved deres mangel på spor. Mangel på storhed. Historieløse og banale. "Rådne slutninger" huser sjældent de spøgelse eller stemninger som ruiner og forladte steder ofte kan tilbyde beskueren.

Den klassiske ruin vidner om naturens sejr over ånden. Ordos ruiner – eller "rådne slutninger" – fortæller en anden historie.

Flydende ejendom

Tager vi et skridt ind i hjertet på den kinesiske byggesektor vil vi se hvordan en strategisk omskiftelighed fra de kinesiske bygherrers side kan være med til at forklare fænomenet "rådne slutninger".

Omskifteligheden viser sig ikke blot i den måde hvorpå man målretter arkitektonisk design, materialer eller byggeri i forhold til en bestemt tidsånd, men nærmere ved at byggeriet, uden omfattende ændringer, kan tilpasses nye krav i det flygtige landskab af byggereguleringer og lovgivninger, der karakteriserer byggesektoren i Kina. En ændrings-kalkule er således ofte indbefattet i planen for specifikke byggeprojekter. Udover det skiftende landskab af reguleringer, policer og love, er disse iboende ændrings kalkuler en strategi for at kunne tilpasse sig nye buzzwords i et omskifteligt marked. En arkitekt der igennem mere end et årti har arbejdet i den kinesiske byggeindustri beskriver det således: "nu handler det mest om at bygge tomme beholdere som en integreret del af den kinesiske model. I fremtiden kan de blive til hvad som helst". Andre beskriver hvordan markedet nu ofte handler om at bygge i små moduler (af boligejendom, kontorbygninger etc.) som man hurtigt vil kunne ændre og slå sammen for at udvide markedet til en bredere skare af købere og investorer.

Ser vi nærmere på byggeprocesserne viser det sig ydermere hvordan en stor del af de planer der bliver udviklet ikke alene ændres, men aldrig bliver til noget. Altså at "aborten" finder sted helt tilbage ved tidspunktet for undfangelsen eller inspirationen.



Adskillige kilder indenfor den kinesiske byggeindustri mener at det massive antal af projekter der ikke bliver realiseret, ikke nødvendigvis må opfattes som fejlslagne. Sagt med andre ord er det en indbringende forretning at udfærdige planer, der ikke bliver ført ud i livet. Ofte er de snarere at opfatte som en reference til fremtidig værdi der kan omsættes til adgang til jordlodder. Når først man har fået licens til at bygge vælger mange at videresælge jordlodders brugsrettigheder. Som en konsekvens af centralstatens forsøg på at holde ejendom på kollektivets hænder og kun gradvist liberalisere markedet, har de begrænsede tidsrammer på brugsret (alt efter formål mellem 40 og 70 år) skabt incitamenter til at skrue hastigheden op hvormed jordlodder skifter hænder i jagten på hurtig profit. Hvorfor overhovedet gå igennem den omstændelige byggeproces, når man blot kan sælge jorden til en anden udvikler med en god fortjeneste. I sidste instans, kan det siges at det bedste alternativ for byggeentreprenørerne er slet ikke at bygge.

Problemet med "rådne slutninger" er jo selvsagt at de rådner, forfalder, og kræver omfattende vedligeholdelse. Den intensive kinesiske byggesektor tillader dog sjældent ejendom stå til længerevarende forfald. En ny økonomi er spiret frem i kølvandet på det store antal af "rådne slutninger"; én der iberegner forfaldets fremadskriden, materialernes tilstand, og jordens værdi – minus den årrække der allerede er gået siden brugsretten blev udstedt. I en sådan økonomi er det således ikke meget patina der gives selv utidige ruiner. Dette tilskriver ejendom en mere flydende og forgængelige kvalitet. Lan wei, Kinas "abortede bygninger" og "rådne slutninger", vidner måske mest af alt om det intime forhold mellem byen som det mest håndgribelige udtryk for en moderne fantasi og den mere uhåndgribelige kinesiske ejendomsindustri.

I Ordos afventer de ufærdige byggerier, samt beboerne der lever imellem dem, stadig deres dom. Hober af de nu jordløse bønder, der i et øjeblik øjnede livet som VIP i en lovende vækstregion, har med boblens brist bittert måtte vende tilbage til at feje gader og udføre dårligt betalt arbejde. Alt imens de som oftest forgæves venter på at forliste ejendomsudviklere tilbagebetaler deres gæld. I ventetiden kunne noget tyde på at "rådne slutningers" værdi tager sig forskelligt ud alt efter hvor man befinder sig. Og meget peger på at Ordos, det tidligere selvproklamerede "kinesiske Dubai", atter må finde sig i at blive periferi.

Lad os for en kort bemærkning vende tilbage til Simmel: Hvis klassiske ruiner hvisker "husk, du skal dø", råber *lan wei* uafsluttede færd mod himlen om en "utidig bygnings abort". Nærmere betegnet er *lan wei* en slags bagvendt ruin hvor byggeriet vokser direkte ind i ruinstilstanden, allerede før de er færdige.